

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le 21 DEC. 2015



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A321

OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Vitrolles CAP Horizon - Approbation de l'avenant n°2 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 17 décembre 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 décembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel - BACHI Abbassia – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille - LAFON Henri – LAGIER Robert – LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis - MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane – PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine - SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise - TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMEN Mireille donne pouvoir à RAMOND Bernard - AUGÉY Dominique donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre - BALDO Edouard donne pouvoir à LENFANT Gaëlle - BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia - BERNARD Christine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine – BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BUCCI Dominique – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre - DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe - ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à BOULAN Michel – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ARDHUIN Philippe – FILIPPI Claude – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

03_2_15

CONSEIL DU 17 DÉCEMBRE 2015

Rapporteur : Loïc GACHON

Co-rapporteur : Guy BARRET

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Déplacements, mobilité, transports et infrastructures

Objet : Vitrolles CAP Horizon - Approbation de l'avenant n°2 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par délibération n°2015_235 du Bureau du 11 juin 2015.
Les études préalables à la définition du dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que les études d'avant projet réalisées pour l'opération « Couperigne » conduites depuis septembre 2015 ont permis la mise à jour du bilan de l'opération globale. L'actualisation du bilan financier impactant certains articles du traité de concession, il convient donc de les modifier par le biais du présent avenant.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2015_235 du Bureau communautaire en date du 11 juin 2015 la CPA a approuvé le contrat de concession qui délègue à la SPLA Pays d'Aix Territoire la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon.

Par délibération n°2015_B590 en date du 26 novembre 2015, la CPA a approuvé l'avenant n°1 relatif à la maîtrise foncière de l'opération.

Les études d'avant projet conduites sur l'opération « Couperigne » ainsi que les études conduites depuis septembre 2015 par l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine CITADIA/EGIS comporte l'élaboration du Dossier de Réalisation de la ZAC Cap Horizon.

Le bilan d'opération globale a été mis à jour sur cette base technique et conformément aux arbitrages de la CPA.

L'actualisation du bilan financier impacte certains articles du traité de concession.

La prise en compte des modifications induites est l'objet du présent avenant qui modifie l'article 31.3 ainsi que l'annexe 1.

Dans l'article 31.3 Participation du concédant au coût de l'opération du traité de concession, il était prévu que la participation du concédant soit constituée par un apport financier de 21,6 millions d'euros maximum.

L'actualisation des études et l'intégration d'équipements liés à la mobilité d'un montant d'environ 19 millions d'euros porte le montant à 38 404 413 euros HT maximum réparti comme suit :

Participation CPA ZAC	31 874 413 €
Projet Couperigne	6 530 000 €
TOTAL	38 404 413 €

Par ailleurs, l'annexe 1 est modifiée afin de mettre à jour le bilan de synthèse de l'opération.

De plus une annexe est ajoutée 1A – bilan d'opération « Couperigne »

ANNEXE 1 modifiée

Bilan de synthèse de l'opération

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
ETUDES	354 791	Cession charges foncières	39 095 500
FONCIER	28 826 125		
Foncier cessible (207 500 m ²)	19 505 000		
Foncier résiduel (25 094 m ²)	2 358 836		
Foncier ouvrages et mesures compensatoires	5 589 616	Participation CPA « Mobilité »	19 004 406
Frais de notaires	1 372 673	Appel à projet Etat « Mobilité »	2 420 000
COUTS D'AMENAGEMENT	35 025 195	Participation collectivités « Mobilité »	16 584 406
Libération du foncier	3 552 290		
Couperigne	3 794 546	Participation CPA « Aménagement »	14 251 643
Cuesta	10 930 720		
Estroublans	13 563 530		
Honoraires de MOE (10%)	3 184 109		
PARTICIPATION ZAC (Couperigne)	1 381 636		
FRAIS OPERATION	6 763 802		
Rémunération aménageur	1 940 000		
Aléas (10%)	1 639 694		
Frais financiers	3 184 108		
TOTAL	72 351 549	TOTAL	72 351 549

ANNEXE 1A Bilan de l'opération « Couperigne »

Dépenses	
Foncier pour réalisation des équipements publics	1 530 000,00
Requalification de voirie y compris aménagement paysagers	3 600 000,00
Bassins de rétention	1 400 000,00
	<hr/>
	6 530 000,00
Recettes	
Participations de la ZAC	1 381 636,20
Participations Collectivités	5 148 363,80
	<hr/>
	6 530 000,00

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-5, R311-5, R311-6, R311-7, R311-9 et L311-4 ;

VU la décision de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie en date du 22 décembre 2014,

VU la délibération n°2015_A076 du Conseil communautaire du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC Vitrolles CAP Horizon

VU la délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire du 11 juin 2015 confiant l'aménagement de la ZAC communautaire Vitrolles CAP Horizon à la SPLA Pays d'Aix Territoires

VU la délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2015, approuvant le programme des équipements publics, leurs modalités de financements et le dossier de réalisation de la ZAC CAP Horizon ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2015, approuvant la participation financière de la CPA à l'opération « Couperigne »,

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et mobilité en date du 3 décembre 2015 ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les modifications apportées au traité de concession telles que décrites dans l'avenant n°2 ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n°2 et tout document relatif à ce dossier.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REALISATION DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT Vitrolles CAP Horizon**

**(Art. L.300-1, L. 300-4 et suivants
du Code de l'Urbanisme)**

AVENANT N°2

Communauté du Pays d'Aix

Délibération en date du 17 décembre 2015

transmise au représentant de l'Etat par la Communauté du Pays d'Aix

le:

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le :

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT Vitrolles CAP Horizon

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté du Pays d'Aix, dont le siège social est sis, 8 Place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX EN PROVENCE cedex 1, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, dûment habilitée à cet effet par délibération n° 2015_BXXX du Bureau communautaire du 26 novembre 2015.

ci-après dénommée « la Communauté du Pays d'Aix » ou « le concédant »

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires », au capital de 500.000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

ci-après dénommée « la Société » ou « le concessionnaire »

Il a été exposé ce qui suit

EXPOSE

Par délibération en date du 11 juin 2015, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Vitrolles CAP HORIZON dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Vitrolles, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires dans les conditions définies par le traité de concession.

Avenant n°1

Depuis le début du projet, un travail de maîtrise foncière a été engagé avec l'EPF PACA par le biais d'une convention tripartite EPF PACA/CPA/ville de Vitrolles. Afin de maintenir la dynamique foncière engagée et la logique opérationnelle, l'EPF PACA poursuit sa mission foncière sur le périmètre de l'opération.

Conformément aux termes du traité de concession, la SPLA doit racheter les terrains nécessaires à ce dernier selon un échancier prévisionnel. Les montants indiqués dans l'échancier étaient des estimatifs auxquels il convenait de rajouter la TVA et les frais de notaire.

Des précisions étaient à apporter concernant le montant de l'acquisition de la première tranche et le versement de la participation de la CPA.

Ces précisions ont fait l'objet d'un avenant n°1 présenté au Bureau communautaire du 26 Novembre 2015.

Présent avenant

Les premières études conduites depuis septembre 2015 par l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine CITADIA/EGIS comportent l'élaboration du Dossier de Réalisation de la ZAC Cap Horizon.

Dans ce cadre, le bilan d'opération de ZAC a été mis à jour sur la base des études techniques engagées en parallèle et des arbitrages de la CPA.

L'actualisation du bilan financier impacte certains articles du traité de concession.

La prise en compte des modifications induites est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1ER – MODIFICATION DE L'ARTICLE 31

L'article 31 est modifié comme suit :

ARTICLE 31 – financement de l'opération objet du présent contrat

Article 31.3. Participation du concédant au coût de l'opération

Le montant de la participation du concédant est constitué par un apport financier porté à 38 404 413 euros HT maximum réparti comme suit :

Participation CPA ZAC	31 874 413 €
Projet Couperigne	6 530 000 €
TOTAL	38 404 413 €

Les autres paragraphes de cet article sont inchangés.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES ANNEXES

L'annexe 1 est modifiée comme suit :

Bilan prévisionnel de l'opération

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
ETUDES	354 791	Cession charges foncières	39 095 500
FONCIER	28 826 125		
Foncier cessible (207 500 m ²)	19 505 000		
Foncier résiduel (25 094 m ²)	2 358 836		
Foncier ouvrages et mesures compensatoires	5 589 616	Participation CPA « Mobilité »	19 004 406
Frais de notaires	1 372 673	Appel à projet Etat « Mobilité »	2 420 000
COUTS D'AMENAGEMENT	35 025 195	Participation collectivités « Mobilité »	16 584 406
Libération du foncier	3 552 290		
Couperigne	3 794 546	Participation CPA « Aménagement »	14 251 643
Cuesta	10 930 720		
Estroublans	13 563 530		
Honoraires de MOE (10%)	3 184 109		
PARTICIPATION ZAC (Couperigne)	1 381 636		
FRAIS OPERATION	6 763 802		
Rémunération aménageur	1 940 000		
Aléas (10%)	1 639 694		
Frais financiers	3 184 108		
TOTAL	72 351 549	TOTAL	72 351 549

L'annexe suivante est ajoutée :

Annexe 1 A : Le bilan de l'opération Couperigne

Dépenses	
Foncier pour réalisation des équipements publics	1 530 000,00
Requalification de voirie y compris aménagement paysagers	3 600 000,00
Bassins de rétention	1 400 000,00
	<hr/>
	6 530 000,00
Recettes	
Participations de la ZAC	1 381 636,20
Participations Collectivités	5 148 363,80
	<hr/>
	6 530 000,00

Les autres articles du traité de concession initial sont inchangés.

Le présent avenant sera applicable dès notification à la SPLA.

Fait à Aix-en-Provence,

Le

en 4 exemplaires

Pour la Société Pays d'Aix Territoires

Le Président

Gérard BRAMOULLÉ

Pour la Communauté du Pays d'Aix

Le Président

Maryse JOISSAINS MASINI

OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Vitrolles CAP Horizon - Approbation de l'avenant n°2 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Inscrits	92
Votants	86
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	86
Majorité absolue	44
Pour	86
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI



17 DEC. 2015